

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
**הוראות התוכנית**  
 תוכנית מס' גא 21728

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גא 21728

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה למסחר, חצור הגלילית

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מינהל התכנון - מחוז צפון                  חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965                  אישור תכנית מס' <u>21728</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה                  ביום <u>11/11/11</u> לאשר את התכנית  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21728</u>                  פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____                  מיום _____</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

הכנת תכנית מפורטת המהווה שינוי לתכנית ג' 9334  
תוספת זכויות בניה לשטח המיועד למסחר.  
קביעת גבולות בניה וזכויות בניה  
שינוי יעוד מדרך להולכי רגל , לדרך משולבת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת זכויות בניה למסחר, חצור הגלילית.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית גא21728

2526 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• לתוקף

1.3 מהדורות שלב

4 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 10.01.2016

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן ועדה מחוזית

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

• ל"ר

לפי סעיף בחוק

• תכנית 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 765/775  
קואורדינטה Y 251/225
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת הבוסתן, חצור הגלילית
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חצור הגלילית
- התייחסות לתחום הרשות הנפה חלק מתחום הרשות צפת
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית חצור הגלילית
- יישוב הבוסתן  
שכונה האשחר  
רחוב
- מספר בית-ל"ר

יפורסם  
ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14052	מוסדר	חלק מהגוש	74,75	47,76
14068	מוסדר	חלק מהגוש		141

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
אין	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

אין
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--------------------------------------------------------

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג'9334	שינוי	מוסיפה זכויות בניה משנה דרך הולכי רגל לדרך מוצעת	4804	23.9.99
תמ"א 35	כפיפות	תואמת הוראות תכנית עבור תחום ישוב באזור שמור ומשולב והגנה על משאבי מים	5474	27.12.05
תמ"מ 9/2	כפיפות	שטח בנוי ללא הגבלות סביבתיות	5696	30.7.07
תמ"א 34\14	כפיפות	הוראות לגבי נגר עילי באזור ניקוז כנרת	5704	16.8.07
ג'18771	כפיפות			12.12.14

## 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 ברם פיין	02.03.15		20		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל ברם פיין	02.03.15	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל ברם פיין	02.03.15	1		1:250	מנחה	נספח בינוי וחניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				046916913	ת.ד. 40 מיקוד 10300 חצור הגלילית	מס' תאגיד	רשות מקומית מועצה מקומית חצור הגלילית				מועצה מקומית

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Mzg5775@gmail.com		0544559439		ר"ח אלקלעי 15 רעננה	מס' תאגיד ה.פ. 51429992	שם תאגיד / שם רשות מקומית אל גיי בע"מ				בעלים

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
Mzg5775@gmail.com		0544559439		ר"ח אלקלעי 15 רעננה	מס' תאגיד ה.פ. 51429992	שם תאגיד / שם רשות מקומית אל גיי בע"מ				• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
finearch@bezeqint.net	046790828	0523485739	046715562	100 הירדן טבריה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון 37004	מספר זהות 057137044	ברס פיין	אדריכל
isam@daly.co.il	15349561532	0528060011							דלה עסאם	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
	לא רלוונטי

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**

תוספת זכויות בניה ושימושים ביעוד למסחר. שינוי יעוד מדרך להולכי רגל לדרך משולבת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי קו בניה קידמי מ-7מ' ל-5מ'.  
תוספת קומה לחניון.  
תוספת אחוזי בניה מ-25% ל-150%.  
שינוי תכסית מ 25% ל 60%.  
הגדלת גובה מותר מ-12מ' ל-15 מ'.  
תוספת שימושים מותרים.  
שינוי יעוד מדרך להולכי רגל לדרך משולבת.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.526 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
	944		600.8 מ"ר+	343.2 מ"ר	מ"ר	מסחר
	מ"ר					

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים אין	תאי שטח	יעוד
אין	1	מסחר
אין	2	דרך מאושרת
אין	3	דרך משולבת

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
68	1716	68	1716
19.5	494	19.5	494
12.5	316	12.5	316
100	2526	100	2526

↓

אחוזים	יעוד	מס"כ
68	מסחר	1716
19.5	דרך מאושרת	494
12.5	דרך משולבת	316
100	סה"כ	2526

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>מסחר</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<p>יותר מבנה מסחרי למסחר קמעונאי ושירותי מסחר הכולל דרכים פנימיות וחניות. חנויות על כל סוגיהן כגון: בתי מרקחת, צרכניות, מספרות, ביגוד והנעלה, אלקטרוניקה, אביזרי רכב, מסעדות, ובתי קפה. משרדים ומרכזי מכירות. לא תותר אחסנה מלבד בשטחי השרות לאחסנה הצמודה לשימושים המסחריים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
מתן היתר בניה מותנה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, ובתנאי שאין בשימושים המוצעים מטרד סביבתי כגון: רעש וזיהום, לדעת הרשויות המוסמכות. הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עיצוב ארכיטקטונית.	א. הוראות בניה

<b>דרך משולבת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>בדרך מס' 15 תותר כניסת כלי רכב לחלקה 73, ולחלקה 74. מעבר רכבים, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר למים ביוב ותקשורת.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית והסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה מפקח תעבורה מחוזי.	הוראות בניה

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>כביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר למים, ביוב ותקשורת, ותשתיות אחרות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
הוצאת היתר בניה מותנית באישור ועדה מקומית לתכנון.	הוראות בניה

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (%)	צפיפות ליונים (יח"ד)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה - אחוזים		מס' הא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לקובעת	מעל מכלס לכניסה הקובעת		
5	5	5	5	1 (חניון)	2	15 מ'	60%	--	150%	80% חניון	--	1	מסחר
										15% שרות	55% עיקרי	1716 מ"ר	

גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

• הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, דבלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

\*\*\*קו בנין לחניון יהיה 0 למעט קו קידמי עם דרך מס' 15 יהיה 2 מ'.

- קו הבניין הקדמי עבור המרפסת שבקומת הקרקע יהיה 2 מ'.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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 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, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

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

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 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)

**6.2 חניה**

- א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ב. החניה תהיה על פי תקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ד. לא יינתן היתר בניה שלא יכלול חניון מבונה.

**6.3 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6.4 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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**6.5 שירותי כבאות**

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

**6.6 מתקני תקשורת**

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

**6.7 מים**

- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.8 ניקוז**

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת, מאושרת ע"י רשות ניקוז האיזורית – רשות ניקוז כנרת.

**6.9 ביוב**

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

**6.10 אשפה**

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.11 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**6.12 איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים: איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. יש לפנות פסולת בנין לאתה מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

**6.13 חלוקה ורישום**

א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד וואו חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.  
ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלא 5.

**6.14 נגר עילי**

- א. מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החרדה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.  
ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים. ייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.15 עודפי עפר ופסולת בניין**

- א. היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.  
ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.  
ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.  
ד. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

**6.16 תנאי להיתר בניה**

תנאי להיתר הבניה באישור רשות הניקוז.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**


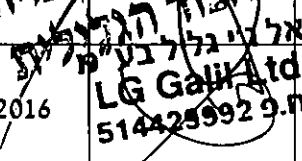
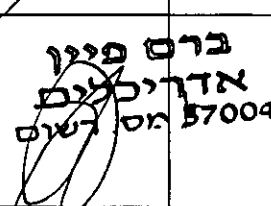
התנייה	תאור שלב	מספר שלב
--	לא רלוונטי	

התכנית תבוצע בשלב 1 ע"י יזם התכנית בתאום עם הועדה המקומית.

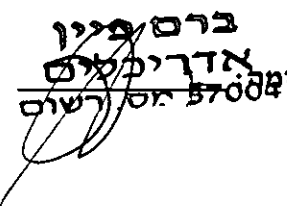
**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10.01.2016		--	--	מועצה מקומית חצור הגלילית	מגיש התכנית
10.01.2016		ח.פ. 51429992 LG Galil Ltd. 51429992 ח.פ.		אל ג'י גליל בע"מ	בעלי עניין בקרקע
10.01.2016		ברם פיין אדריכלים 57004 מס רשום	057137044	ברם פיין	עורך התכנית

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**



עורך התוכנית: \_\_\_\_\_ ברם פיין \_\_\_\_\_ תאריך: 10.01.2016 חתימה: \_\_\_\_\_ מס רשום 57004

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
  - 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 וכו'?	√		
		אם כן, פרט: נספח בינוי וחניה			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√		
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	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 וחתימת <sup>(2)</sup>	√		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	√		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי 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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	√		
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√		

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.



לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		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 בעלי 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 <sup>(4)</sup>
	✓	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 <sup>(5)</sup>
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התוכנית 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 לייעודו 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 <sup>(7)</sup>

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התני"ב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

**ברם פיין**  
**אדריכלים**  
 מס. רשום 57004

עורך התוכנית: \_\_\_\_\_ ברם פיין \_\_\_\_\_ תאריך: 10.01.2016 חתימה: \_\_\_\_\_

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• לא חלה		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• לא חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• לא 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 מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

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

## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ברס פיין (שם), מספר זהות 015719495  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג' 20516  
ששמה תוספת זכויות בניה למסחר  
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדיכלות ויש בידי תעודה מטעם האגודה למהנדסים ואדריכלים  
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 37004  
או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום אדריכלות שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הנ"ל 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.

תאריך 10.01.2016 חתימת המצהיר  
  
 ברס פיין / אדריכלים  
 מס רשום 37004

## 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 : 21728

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

### 1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 18.02.2015 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית / קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>02.03.15</u> תאריך	<u>דלה עסאם</u> <u>מודד מסמך</u> מ. רחמי	<u>893</u> מספר רשיון	<u>דלה עסאם</u> שם המודד
--------------------------	------------------------------------------------	--------------------------	-----------------------------

### 2. עדכניות המדידה

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

_____ תאריך	_____ חתימה	_____ מספר רשיון	_____ שם המודד
-------------	-------------	------------------	----------------