

2000311454-7

תכנית מס': 259-0240069 - שם התכנית: ג/21871 חצור הגלילית, שכונה מערבית

אשרי
אשרי

חוק-התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

22-05

תכנית מס' 259-0240069

ג'/21871 חצור הגלילית, שכונה מערבית

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
 259-0240069
 אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 18.4.16 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה לטענה אישור שר
 התכנית נקבעה לטענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

259-0240069

הודעה על אישור תכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום

דברי הסבר לתכנית

רקע:

בכוונת משב"ש, לקדם הכנת תכנית מפורטת לשכונת מגורים במערב חצור הגלילית. השטח המדובר ממוקם במערב חצור על מדרון מזרחי המשקיף על נוף דרום עמק החולה ורמת הגולן.

ממערב גובל השטח ברצועת מגורים קיימת גבוהה יותר בבניה צמודת קרקע. כביש קיים משרת את השכונה הקיימת וחוצץ בינה לבין השטח המשתרע מתחתיו. בחלק הצפוני של השטח על שטח למבני ציבור (מיועד לבית כנסת) קיים מבנה בבניה קלה.

השטח הינו טרשי ואינו מיוער. ניכר כי נעשו בו עבודות עפר ראשוניות שאינן בהכרח תואמות את התכנון האחרון שהוכן לשטח. את השטח חוצה ממזרח למערב תוואי קיים של קווי מים (קו בקוטר 24" וקו בקוטר 16"), של "מקורות".

שטח המתחם הנו כ- 54 דונם.

התכנית המוצעת:

התכנית מציעה אזור מגורים ל-112 יח"ד, ב- 49 מגרשים חד-משפחתיים בשטח של כ- 400 מ"ר כ"א, בהם מתאפשרת הקמת 2 יח"ד (יחידת דיור ראשית ויחידת דיור קטנה - משנית) ו-7 מגרשים דו-משפחתיים בשטח של כ- 700 מ"ר.

פרישת המגרשים הנה ברצועות מקבילות לטופוגרפיה מצפון לדרום. 3 דרכים ללא מוצא מקבילות מצפון לדרום ברוחב 12 מ' מגישות את אזורי המגורים לתחבורה מוטורית ולהולכי רגל. הדרכים משרתות כמעט לכל אורכן מגרשי מגורים משני צידן.

המגרשים הדו-משפחתיים מוקמו בשורה המערבית מתחת לקיר תומך החוצץ בין השכונה הקיימת ממערב, וברצועה נוספת ממזרח לשטח למבני ציבור - כל זאת במטרה למזער הפרעה ויזואלית של הבתים הדו-משפחתיים לכיוון מזרח. בצפון השכונה נשמר שטח למבני ציבור, הקיים כבר מכוח תכנית מאושרת, והמבונה בחלקו, תוך יצירת חיץ ירוק של רצועת שצ"פ בינו לבין אזור המגורים. כן נשמר שצ"פ בפניה הצפון מערבית של המתחם לטובת גן משחקים שכונתי הקיים במקום.

תוואי קווי מים "מקורות", בתוספת רצועת בטחון משני צידיו נשמר והוגדר כרצועת תשתיות, אשר תשמש גם כ'ריאה ירוקה' ולנגישות רגלית בציר רוחבי בשכונה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג'21871 חצור הגלילית, שכונה מערבית
		מספר התכנית	259-0240069
1.2	שטח התכנית		54.338 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

250400 קואורדינטה X

764800 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חצור הגלילית - חלק מתחום הרשות

ראש פינה - חלק מתחום הרשות

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			חצור הגלילית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13776	מוסדר	חלק		12, 20, 33, 54, 57
13938	מוסדר	חלק	154, 159, 186-193, 195-198, 202-203	122, 151-152, 156, 200-201, 204

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

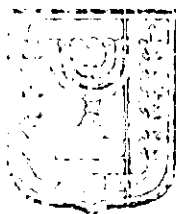
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

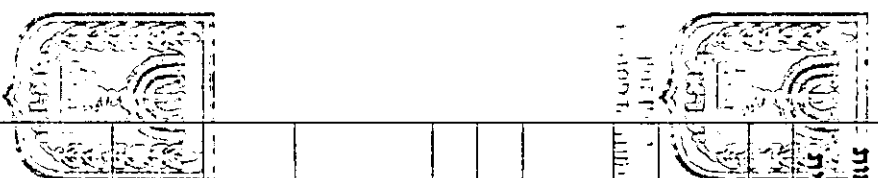
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים ילקוט	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	התכנית מפרטת הוראות שנקבעו בתמ"א 4/ב/34	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 18771	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18771. הוראות תכנית ג/ 18771 תחולנה על תכנית זו.	6929	1470	02/12/2014
ג/ 4175	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4175. הוראות תכנית ג/ 4175 תחולנה על תכנית זו.	3506	418	10/12/1987
ג/ 5626	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5626 ממשיכות לחול.	3894	2909	24/06/1991
גנ/ 15179	שינוי	התכנית לא מאפשרת הקמת יחידות אירוח בתחומה.	5629	1634	15/02/2007
אג/ מק/ 187 / 062	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אג/ מק/ 187 / 062 ממשיכות לחול.	6096	3310	14/06/2010
אג/ מק/ 4175 / 001	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אג/ מק/ 4175 / 001 ממשיכות לחול.	4567		11/09/1997
ג/ 12898	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12898 ממשיכות לחול.	5337	274	31/10/2004

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 8919	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8919 ממשיכות לחול.	4490	1968	11/02/1997
ג/ במ/ 187	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 187 ממשיכות לחול.	4248	222	22/09/1994



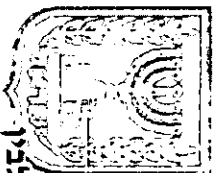
1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		גבריאאל מגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גבריאאל מגן		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	הוראות בנושא חשמל	09/09/2015	גבריאאל מגן	09/09/2015	1		מחייב	חשמל
לא	פרשה טכנית לספחים הסניטריים(בנייה ומים)	09/12/2015	עלי שואהנה	15/10/2015	6		רקע	בנייה, ניקיון, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח גבהים ותשתיות	26/10/2015	פואד אבו ריש	03/02/2014	1	1:250	מנחה	תשתיות
לא	נספח מצב מאושר	06/05/2016	גבריאאל מגן	04/05/2016	1	1:500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תברואה - תכנית כללית למים וביוב, ופרט תפיית קו מקורות. (גליון 1 מתוך 3)	31/05/2016	עלי שואהנה	24/05/2016	1	1:1250	מנחה	בנייה, ניקיון, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תברואה - בנייה (גליון 2 מתוך 3)	31/05/2016	עלי שואהנה	24/05/2016	1	1:500	מנחה	בנייה
לא	נספח תברואה - מים. (גליון 3 מתוך 3)	31/05/2016	עלי שואהנה	24/05/2016	1	1:500	מנחה	מים
לא	נספח בנייה - תכנית חלק אי (קטע צפוני) (גליון 1 מתוך 3). הנספח מחייב לנושא מפלסי תל. 0.00 בלבד.	11/08/2015	גבריאאל מגן	29/07/2015	1	1:250	מנחה	בנייה
לא	נספח בנייה - תכנית חלק ב' (קטע דרומי). (גליון 2 מתוך 3). הנספח מחייב לנושא מפלסי תל. 0.00 בלבד.	01/06/2016	גבריאאל מגן	01/06/2016	1	1:250	מנחה	בנייה



נכלל בהוראות התכנית	תואר המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
לא	נספח בנינו - חתכים (גליון 3 מתוך 3) נספח תנועה - תכנית תנועה בקנייני 1:500, חתכים לאורך בקנייני 1:100/1000, חתך טיפוסי בקנייני 1:100. (גליון 1 מתוך 1)	06/08/2015	גבריאל מען	29/07/2015	1	1:250	מנחה	בנינו
לא	נספח ניקוז - תכנית תשתיות בקנייני 1:500, חתכים לאורך קו הניקוז בקנייני 1:100/1000, חתך טיפוסי בקנייני 1:100. (גליון 1 מתוך 1)	31/05/2016	פואד אבו ריש	05/05/2016	1	1:500	מנחה	ניקוז
לא	נספח פיתוח ונוף - תכנית פיתוח כללית - קטע צפוני. (גליון 1 מתוך 4). הנספח מחייב לנושא מפלסי 0.00 בלבד.	31/05/2016	גדי שלא	24/06/2015	1	1:250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פיתוח ונוף - תכנית פיתוח כללית - קטע דרומי. (גליון 2 מתוך 4). הנספח מחייב לנושא מפלסי 0.00 בלבד.	31/05/2016	גדי שלא	23/05/2016	1	1:250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פיתוח ונוף - חתכים. (גליון 3 מתוך 4)	06/08/2015	גדי שלא	02/02/2014	1	1:200	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספה פיתוח נוקף - פרטי פיתוח (וחזיתות רחוב, גליון 4 מתוך 4)	06/08/2015	גדי שלח	09/03/2014	1	1:10	מנחה	סביבה נוקף



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



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

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
michaloch@moch.gov.il	04-6088233	04-6088234			(1)	נצרת עילית	משרד השיכון		משרד הבינוי והשיכון	משרד השיכון והשיכון	

הערה למגיש התכנית:

(1) כנובת: רח' המלאכה 3 ת.ד. 515.

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
michaloch@moch.gov.il	04-6088233	04-6088234			(1)	נצרת עילית	משרד השיכון		משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון	

(1) כנובת: רח' המלאכה 3 ת.ד. 515.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
izafonichun@moch.gov.il	04-6560521	04-6558211			(1)	נצרת עילית	רשות מקרקעי ישראל			בבעלות מדינה	

(1) כנובת: רח' המלאכה 3 ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

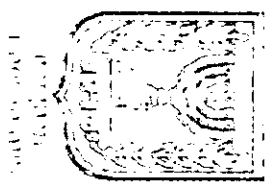
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
gabiyubateam@yubateam.net	04-9883867	04-9886919	48	החרושת	כרמיאל	יובת(נס)1993	יובת(נס)1993	24159	גבריאלי מנג	עורך ראשי	אדריכל

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
faat1@bezeqi	04-9800018	04-9560130		(1)	ירכא	פ.א.א.ר. - עוץ בתכנון בניה	40758	פואד אבו ריש	יועץ תחבורה	מתנדס
m.mel	04-6744874	077-6647450		(2)	סחינין	ע.ס.ש. חברה לשירותי הנדסה בע"מ	38367	עלי שואהנה	יועץ תשתיות	מתנדס תברואה
shechl10@b	04-9841407	04-9841101	10	(3)	עתלית		35152	גדי שלח	יועץ נופי	אדריכל נוף
ezeqint.mel										

(1) כתובת: ת.ד. 807.

(2) כתובת: ת.ד. 1773.

(3) כתובת: ת.ד. 51.



1.9 הגדרות בתכנית

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 מחדש של השכונה המערבית בחצור הגלילית, באופן שיאפשר פיתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הקצאת שטחים למגורים, לשצ"פ, לרצועה למעבר תשתיות, למבני ציבור ולדרכים.
- ב. קביעת התכליות המותרות לייעודי הקרקע.
- ג. קביעת הנחיות אדריכליות.
- ד. התכנית מבטלת את האפשרות להקמת יח"א במגרשי המגורים בתחום השכונה.
- ה. קביעת זכויות בניה, בהתאם לשנוי המוצע באופי הבינוי בשכונה.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 54.338

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	49		+49		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	450			450	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	112		-8	120	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	13,230		-3,570	16,800	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	204 - 201
דרך מוצעת	208 - 205
מבנים ומוסדות ציבור	121
מגורים א'	107 - 101, 49 - 1
קרקע חקלאית	151
רצועת תשתיות	58 - 55
שטח ציבורי פתוח	63 - 60

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	דרך מוצעת	207
דרך/מסילה לביטול	דרך מאושרת	204, 202, 201
דרך/מסילה לביטול	דרך מוצעת	207
דרך/מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	121
דרך/מסילה לביטול	מגורים א'	106, 47, 43 - 25, 11 - 1
דרך/מסילה לביטול	קרקע חקלאית	151
דרך/מסילה לביטול	רצועת תשתיות	57 - 55
דרך/מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	63 - 60
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	121
להריסה	שטח ציבורי פתוח	63
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	207
קו חשמל מתח עליון	מגורים א'	33
קו חשמל מתח עליון	רצועת תשתיות	55
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	201
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	207 - 205
קו מים 3" ומעלה	רצועת תשתיות	58 - 55

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
26.56	14,430	דרך מאושרת
0.89	482	חניה ציבורית
53.45	29,046	מגורים ב'
0.44	241	ספורט ונופש
2.12	1,152	שטח למבני ציבור
5.59	3,035	שטח מוסדות ציבור
10.95	5,952	שטח ציבורי פתוח
100	54,338	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים ממושב	מ"ר ממושב	יעוד
8.81	4,789.13	דרך מאושרת
16.49	8,960.93	דרך מוצעת
2.44	1,323.29	מבנים ומוסדות ציבור
45.37	24,652.51	מגורים א'
6.62	3,596.75	קרקע חקלאית
3.14	1,703.62	רצועת תשתיות
17.14	9,311.52	שטח ציבורי פתוח
100	54,337.76	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>במגרשים מס' 1 עד 49 ישמש להקמת בית מגורים אחד ובו עד 2 יחידות דיור אשר יכלול כלהלן: יחידת מגורים ראשית בשטח עיקרי מקסימלי של 145מ"ר, ושטח שרות מקסימלי של 40מ"ר. (ובסה"כ שטח מקסימלי של 185מ"ר) יחידת מגורים משנית בשטח עיקרי מקסימלי של 65מ"ר, ושטח שרות מקסימלי של 20מ"ר. (ובסה"כ שטח מקסימלי של 85מ"ר) תותר הקמת מחסנים מתחת לחניה בקו בנין קדמי וצידי אפס.</p> <p>במגרשים מס' 101 עד 107 ישמש להקמת בית מגורים דו-משפחתי ובו 2 יחידות דיור אשר תכלולנה כל אחת כלהלן: יחידת מגורים בשטח עיקרי מקסימלי של 210מ"ר, ושטח שרות מקסימלי של 60מ"ר. (בסה"כ שטח מקסימלי של 270מ"ר) יותר שילוב משרד/סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים, אומנים/אמנים וקליניקות בכל יחידת דיור בתנאי שהעיסוק אינו מהווה מטרד רעש או כל מטרד אחר לסביבה. שטח המשרד/סטודיו לא יעלה על 40מ"ר, והוא יחושב במסגרת שטחי הבניה העיקריים. לצורך השימוש הנוסף יוקצו בתחום שטח המגרש מס' מקומות חניה המתאימים לעיסוק. שימוש זה יותנה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. לא יותר שילוט מסחרי או פרסומי, אלא שילוט להכוונה בלבד. תותר הקמת מחסנים מתחת לחניה בקו בנין קדמי וצידי אפס.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. מפלסי הבניין יהיו לפי גובה 0.00 שנקבע בנספח הבינוי. על פי שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית תתאפשר גמישות של 0.5 מ' מעל או מתחת לגובה 0.00 שנקבע בנספח הבינוי. בניית קומה מתחת למפלסי הבניין כנ"ל תותר ע"י הוועדה המקומית בהתאם לנסיבות הקיימות בכל מגרש, במסגרת זכויות הבניה המוקנות. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים במבנה ובסביבתו.</p> <p>ב. חניה: החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן למגורים ביום הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ג. מבני שרות: ג.1 חניה מקורה תותר בניית חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר. גובה הקירווי לא יעלה על 2.5 מ' מפני הקרקע הסופיים במגרש במפגש הקרקע עם מבנה החניה. 1) היתר בניה לחניה מקורה יינתן בהתאם לקווי בנין כדלקמן: קו בנין קדמי 1.5 מ' קו בנין צידי 0 (אפס) מ' או במסגרת קווי הבניין.</p>



- 2) במקרה של בניית מבנה החניה במרווח הצידי (קו בנין צידי אפס מ') אורך מבנה החניה לא יעלה על 6.0 מ'.
- 3) לא תותר בניית חניה אחת מאחורי השנייה.
- 4) מיקום החניה יהיה בהתאם לתכנית בינוי מאושרת לשכונה.
- 5) שער לחניה:
- א. יהיה שער נגרר.
- ב. תותר התקנת שער לפתיחת כנפיים כלפי חוץ בתנאי שהשער יהיה אוטומטי.
- ג. 2. מחסן
- תותר בניית מחסן בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר.
- היתר בניה למחסן יינתן בהתאם לקווי בנין כדלקמן:
- קו בנין קדמי 5 מ' או כרשום בתשריט התכנית ב"רוזטה" של הדרך הגובלת בחזית המגרש.
- קו בנין צידי 0(אפס) מ'
- קו בנין אחורי 0(אפס) מ'
- או במסגרת קווי הבנין.
- ג. 3. היתר בניה לחניה ומחסן בתחום המרווח הצידי, יינתן בתנאי שהמחסן והחניה ימוקמו שניהם באותו המרווח הצידי, והמחסן יהיה צמוד לחניה.
- סה"כ אורך המחסן והחניה לא יעלה על 8.5 מ'.
- ג. 4. מחסן בקו בנין צידי ואחורי 0(אפס) מ' גם יחד יותר בתנאי שלא יהיה ממוקם בצד זהה למיקום החניה.
- ג. 5. ניקוז מבנה חניה ו/או מחסן בקו בנין 0(אפס) מ' לשכנים יבוצע לעבר המגרש בו נמצא המבנה, ולא יותרו בו פתחי חלונות לעבר השכנים.
- ד. מרפסות ומסדים:
- לא תותר סגירת מרפסות מעבר לשטחי הבניה המותרים.
- גובה המסד לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש במפגש הקרקע עם הבניין.
- המסד חייב להיות סגור.
- ה. גגות:
- תותר בניית גגות משופעים וגגות שטוחים.
- גגות משופעים בשטח של יותר מ- 6 מ"ר יהיו מרעפים או מחומר דמוי רעפים.
- גגות שטוחים יטופלו כחזית חמישית. הגמר יהיה בהיר באמצעות יריעות צבועות, חצץ או ריצוף.
- תותר עליה לגגות המבנים ע"י חדר מדרגות ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר, והוא יכלל במניין השטחים העיקריים.
- ו. גמר קירות חוץ:
- גמר קירות חוץ למבנה ולמבנה העזר יהיה מחומרים עמידים ובעלי קיום ארוך.
- ז. מתקנים חיצוניים וצנרת גלוייה:
- מתקנים חיצוניים כגון מזגנים, דודי שמש, ארובות חיצוניות לתנורי הסקה, אנטנות וצלחות לוויין, סוככי שמש, גגונים, מתקנים לתליית כביסה, מיכלי דלק להסקה וכדומה יוצנעו ויוסתרו באמצעות מסתורים מתאימים ו/או ישולבו באופן אדריכלי בחזיתות הבניין לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- לא תותקן צנרת גלוייה של חשמל, מים, גז, טלפון, מיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ח. קירות תומכים, ריצוף חוץ, מדרגות חוץ, גידור ומעקות:

4.1	מגורים א'
	<p>קירות תומכים לתימוך חצרות יבנו כשגובה הקיר כגובה 0.00 של ריצפת הבית באותו מפלס חצר. בקירות בין שכנים ראש הקיר יהיה בגובה 0.00 של הבית הגבוה. חזית הקיר תיבנה מאבן גיר גלילית, פראית. ראש הקיר יעובד בחגורת בטון. חלק הקיר הגלוי בגב הקיר יעובד אף הוא באבן מעל הקירות יותקנו מעקות או גדרות בהתאם לדרישות התקן. חניות בתחום המגרש ירוצפו באריחי בטון. מדרגות ושבילי גישה לבתים יהיו מאריחי בטון או מאבן טבעית.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש להקמת מוסדות, מועדונים, מוסדות בריאות, דת וחינוך, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה וחדרי תקשורת, מתקני משחקים, חניה ואזורי פריקה וטעינה לשימושים המותרים, אזורי נוי וגינון, ודרכים להולכי רגל. מרחק מינימלי בין מבנים לא יקטן מ- 10 מ'.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. תכנית בינוי כוללת לא תותר בניה עד שתוגש תכנית בינוי כוללת לכל המגרש עם פירוט המבנים המוצעים, דרכי גישה חניה, אספקה וסילוק אשפה ופסולת, פירוט למפלסי הקרקע, קירות תומכים, שבילים, ניקוז המבנים והשטח ופירוט חומרי הגמר. עם אישור התכנית הכוללת לכל המגרש ע"י הועדה המקומית, תותר הוצאת היתר בניה לכל מבנה ציבור בנפרד. ב. חומרי בניה וגמר: הבניה תהיה בניה "קשה" מחומרים עמידים וקשיחים. יותרו גגות שטוחים או משופעים. לא תותר כל בניה "קלה" כדוגמת מבני חממות או סככות. 60% לפחות משטח מעטפת המבנה יחופה בחומר גמר קשיח כגון לוחות אבן טבעית או חיפוי קשיח אחר בעל קיום ארוך. גמר הגגות המשופעים יהיה עץ מטופל ו/או רעפים או חומר דמוי רעפים, או שלד מתכת וסיכוך בלוחות פלסטיים כדוגמת פוליקרבונט. לא יותר שימוש בלוחות פח גלי/אסבסט. מתקנים הנדסיים למיניהם כגון מתקני מיזוג אוויר, איורור ומדחסים יוסתרו וישולבו אדריכלית במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	<p>תשמש בהתאם לתכנית התקפה לנושא שימושים בקרקע חקלאית במחוז צפון.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>כל שימוש בחומרי הדברה וריסוס באזור זה יעשה אך ורק בהסכמה ובתיאום המשרדים להגנת הסביבה והחקלאות ופיתוח הכפר.</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	ישמש לשבילים ונטיעות לגינון, מערכות ניקוז, מצללות (פרגולות), ריהוט גן, מתקני משחקים ומערכות תשתית עיליות ו/או תת קרקעיות.
4.4.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי א. תכנית בינוי לא תותר בניה עד שתוגש תכנית בינוי כוללת לכל תא שטח בשלמותו, אשר הוכנה ע"י אדריכל נוף והכוללת פירוט מפלסי הקרקע, קירות תומכים, שבילים, חניה, ניקוז השטח ופירוט חומרי הגמר. תכנית הבינוי הכוללת תתייחס לאופן פיתוח האזור, תוך יצירת מינימום של הפרעה לסביבות המגורים שבסמיכות לאזור.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	תשמש לכבישים וחניה, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתית.
4.5.2	הוראות
א	פיתוח תשתית א. בניה: לא תותר בנית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל. ב. פיתוח השטח באזור זה יבוצע עפ"י תכנית בינוי כוללת לאזור בכללותו אשר תלווה ע"י אדריכל נוף, ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	תשמש לכבישים וחניה, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתית.
4.6.2	הוראות
א	פיתוח תשתית א. בניה: לא תותר בנית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל. ב. פיתוח השטח באזור זה יבוצע עפ"י תכנית בינוי כוללת לאזור בכללותו אשר תלווה ע"י אדריכל נוף, ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
4.7	רצועת תשתיות
4.7.1	שימושים
	תשמש למעבר קווי תשתית מסוג קווי אספקת מים ראשיים, למעבר מי נגר, וכן לפיתוח שיכלול דרכי מעבר להולכי רגל, וגינון.
4.7.2	הוראות
א	פיתוח תשתית

4.7	רצועת תשתיות
	<p>א. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 4 מ' מדופן קו המים הקיצוני. תנאי למתן היתר בניה בתחום "רצועה למעבר תשתיות", אישור חברת "מקורות" לבקשת ההיתר ואו העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם חברת "מקורות". תנאי למתן היתר בניה לדרכים ופיתוח שטח מעל קווי המים יהיה תיאום ואישור חברת "מקורות".</p> <p>ב. מיקום מהלכי מדרגות בתחום הרצועה למעבר תשתיות יתואם בשלב התכנון המפורט. מיקום מהלכי המדרגות בנספח הנופי הינו מנחה בלבד, ומיקומם הסופי ייקבע לאחר מדידת גישוש לאיתור הקווים בפועל ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". במידה ויהיה פיצוץ בקווי המים, תיקון הקו והמדרגות שמעליו יהיו ע"ח המועצה המקומית.</p> <p>ג. אין להעביר קווי ביוב מעל קו מים, אלא לאחר תיאום ואישור חברת "מקורות" ומשרד הבריאות. יבוצע שרוול בקוטר "8 על כל אחד מקווי מקורות בכל חצייה של דרך, באורך 13 מ' (רוחב הכביש + חצי מ' מכל צד). תכנון מפורט לשרוול יעשה ע"י מתכנן מטעם חברת "מקורות" ובביצוע חברת "מקורות", ע"ח יזם התכנית. לא ייבנו קירות תומכים מעל קווי מים ראשיים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל הקניסה הקובעת	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעור
							שטחי בנייה	מרחב לנייה	מרחב עיקרי	מרחב שולי				
5	5	0	1		0	37.8	500	0	0	50	450	1323	121	מבנים ומסדות ציבור
3	3	(6)	(5) 2	(3) 4.55	(2) 2	50	(2) 280	(1) 10	0	60	210	370	49 - 1	מגורים א' מגורים א'
3	3	(9)	(5) 2	(3) 4.55	2	50	560	(7) 20	0	120	420	690	107 - 101	מגורים א' מגורים א'
5	5	0	1			5	5%				5%	400	63 - 60	שטח ציבורי פתוח



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	121		מבנים ומסודות ציבור
5	49 - 1		מגורים א'
5	107 - 101		מגורים א'
5	63 - 60		שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראת מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיועדים בתכנית זו

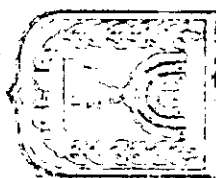
הערות כלמת הטבלה:

* קווי הפניין למבני שררת (חניה מקורה ומחסן) ביעוד מגורים א' יהיו כמפורט בסעיף 4.1.2 בהוראות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח שרות זה הינו למטרות בניית מחסן מותרת למפלס הכניסה הקובעת לבנין בתאי שטח מס': 11-20, 31-43, (מגרשים "יעילים").
- (2) במגרשים יותרו 2 יחיד בביית מגורים אחד (יחידת מגורים ומחסן) כשהתפלגות זכויות הבניה תהיה כמפורט בסעיף 4.1.1.
- (3) הצפיפות היא ממוצעת לכל השטח ביעוד מגורים א'.
- (4) הערך הוא: 8.5 חלופה א, הערה: בנג משופע.
- גובה המבנה יימדם מפני קרקע טבעית או תפורה - הנמוכה מבין השתיים - מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. במגרשים בהם מותרת קונתה מתחת לכניסה הקובעת הנובה הכולל המותר יהיה 3 מ' יותר מהממוקן לעיל.
- (4) הערך הוא: 7.5 חלופה ב, הערה: בנג שטוח.
- גובה המבנה יימדם מפני קרקע טבעית או תפורה - הנמוכה מבין השתיים - מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. במגרשים בהם מותרת קונתה מתחת לכניסה הקובעת הנובה הכולל המותר יהיה 3 מ' יותר מהממוקן לעיל.
- (5) + עליות נג.
- (6) הערך הוא: 1 חלופה א, חלופה א, הערה: בתאי שטח מס': 11-20, 31-43.
- (6) הערך הוא: 0 חלופה: חלופה ב, הערה: בתאי שטח מס': 1-10, 44-49, 21-30.
- (7) שטח שרות זה הינו למטרות בניית מחסן מותרת למפלס הכניסה הקובעת לבנין בתאי שטח מס': 101-105 (מגרשים "יעילים").
- (8) הערך הוא: 7.5 חלופה: חלופה ב, הערה: בנג שטוח.

גובה המבנה יימדם מפני קרקע טבעית או תפורה - הנמוכה מבין השתיים - מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. במגרשים בהם מותרת קונתה מתחת לכניסה הקובעת הנובה הכולל המותר יהיה 3 מ'



מדינת ישראל
רשות מקומית

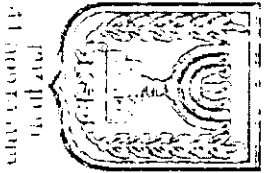
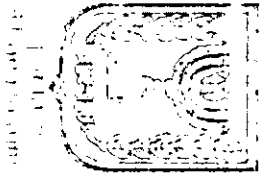
יותר מהמצויין לעיל.

(8) הערך הוא: 8.5 חלופה א, הערה: בג משופע.

גובה המבנה יימדם מפני קרקע טבעית או תפורה - הנמוכה מבין השתיים - מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. במגשיים בהם מותרת קיננה מתחת לכניסה הקובעת לגובה הכולל המותר יהיה 3 מ' יותר מהמצויין לעיל.

(9) הערך הוא: 1 חלופה א, הערה: במגשיים מס' 101-105.

(9) הערך הוא: 0 חלופה ב, הערה: במגשיים מס' 106,107.



6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. באזורי חניה בקו אפס צידי הניקוז יהיה לכיוון המגרש בו נמצאת החניה.</p>
6.2	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים, ונגישות לנכים על פי אישור יועץ נגישות מוסמך לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>
6.3	חשמל
	<p>הוראות בנושא חשמל ראו נספח בסוף הוראות התכנית</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. תשתיות הביוב, המים והניקוז יבוצעו על פי הוראות תכנית המתאר ג/18771, סעיפים: 6.3.2, 6.3.3 ו-6.3.4. ניתן לחרוג מהוראות אלו באישור הועדה המקומית. ב. הוראות לתשתיות ביוב, מים וניקוז:</p> <p style="text-align: right;">1. ביוב:</p> <p>1.1 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, תאגיד מים וביוב "פלג הגליל", ובהתאם לתוכנית ביוב מפורטת מאושרת ע"י משרד הבריאות, רשות המים, המשרד להגנת הסביבה והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>1.2 כל קווי הביוב יונחו בהתאם להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה ומש"ל (מים שאינם לשתייה) - דצמבר 2010.</p> <p>1.3 הרשות המקומית ותאגיד המים "פלג הגליל" רשאים להעביר קווי ביוב בתחום המגרשים, כמוראה בתשריטי נספח הביוב ולפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים ככל האפשר לגבולות המגרשים, במרחק שלא יעלה על 1 מ' מגבול המגרש. במגרשים בהם יונחו קווים כני"ל תישמר זכות המעבר לטיפול ותחזוקת הקו לפי הצורך, לתאגיד המטפל בתחזוקת מערכת איסוף השפכים - תאגיד מים וביוב "פלג הגליל".</p> <p>1.4 קו הביוב החוצה את קו מקורות הראשי ימוגן ע"י התקנת שרוול פלדה לצורך הגנה טובה מפני פגיעה מכאנית.</p> <p>1.5 חציית קו מקורות ע"י קו הביוב תיעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה ומש"ל מים שאינם לשתייה) - דצמבר 2010.</p> <p style="text-align: right;">2. מים:</p> <p>2.1 תנאי למתן היתר הבניה, אישור אגף התשתיות ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית, ובהתאם לתכניות מים מאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2.2 כל קווי המים יונחו בהתאם להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה ומש"ל (מים שאינם לשתייה) - דצמבר 2010.</p>

6.4	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>2.3 כל קווי המים והאביזרים יעמדו בתקן ישראלי 5452.</p> <p>2.4 בסיום העבודות להנחת צנרת המים, תנוקה ותחוטא המערכת בהתאם להנחיות משרד הבריאות לניקוי מערכות אספקת מי שתייה - נובמבר 2013. בתום עבודות החיטוי והשטיפה יידגמו המים במערכת ע"י דוגם מוסמך, ויובטח כי איכותם עומדת בנדרש בתקנות משרד הבריאות לבריאות העם/איכותם התברואית של מי-שתייה ומתקני מי שתייה/ התשע"ג - 2013.</p> <p>3. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הנו הבטחת ניקוז כל שטח התכנית בהתאם לתכנית מפורטת, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור מהנדס רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.</p> <p>4. מתן היתרי בניה בשכונה המתוכננת על פי תכנית זו יותנה במוכנותה של תחנת השאיבה הראשית לשפכים המיועדת להיבנות סמוך לצומת מחניים ולהסניק את השפכים למט"ש צח"ר.</p> <p>5. בתהליך הטיפול בבקשות להיתרי בניה בשכונה המתוכננת על פי תכנית זו יועברו תכניות מפורטת של פתרון סילוק השפכים לאישור רשות המים.</p> <p>6. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.</p>
6.5	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בי השאר, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.6	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהיה תאום העתקת העצים הבוגרים עם פקיד היערות.</p>
6.7	<p>חומרי חפירה ומילוי</p>
	<p>1. עבודות עפר יבוצעו בהתאם להוראות תכנית המתאר ג/18771, סעיפים: 6.4.2, 6.4.5, 6.4.6 ו-6.47.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות, בתחום התכנית. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24/7/2007 ועדכוניהן. לא תותר שפיכה של עפר/פסולת מעבר לגבול התכנית. כל פגיעה בשטח הסובב תשוקם ותוחזר לקדמותה ע"י היזם הפוגע.</p>

<p>6.7 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.7</p>
<p>3. חציבה ומילוי 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2 בהיעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי בא באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחריה התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.8 פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין או שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	
<p>6.9 חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.9</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.10 פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	
<p>6.11 שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.12 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.</p>	
<p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.13</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	

6.14 היטל השבחה
היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

6.15 תנאים למתן היתר בניה
<p>1. לאחר תחילתה של התכנית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שאושרה על ידי הוועדה המקומית תכנית לצרכי רישום לכל שטח התכנית. אין בהוראות אלה כדי לגרוע מסמכות מוסד תכנון להתנות בתכנית מתן היתר בנייה, בקיום תנאים נוספים.</p> <p>2. 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 קוי 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 הרשות המקומית. במידת הצורך, וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתחום "רצועה למעבר תשתיות", אישור חברת "מקורות" לבקשת ההיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היוזם ובתיאום עם חברת "מקורות". תנאי למתן היתר בניה לדרכים ופיתוח שטח מעל קווי המים - תיאום ואישור חברת "מקורות".</p> <p>4. ביצוע בפועל של מערכת הכבישים המתוכננת והכיכר.</p>

6.16 מבנים קיימים
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>

6.17 הריסות ופינויים סימון בתשריט: להריסה
<p>1. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>3. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה</p>

7. ביצוע התכנית

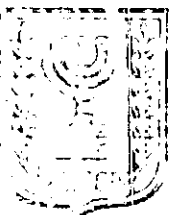
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	ביצוע התשתיות הציבוריות לשכונה כלהלן:	אין התניה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	דרכים מס': 1, 2, 3 (דרכי גישה לשכונה ולמגרשים בשכונה), תשתיות המים, הביוב והניקוז.	
2	שיווק מגרשי המגורים בשכונה	השלמת התשתיות הציבוריות כמפורט בסעיף 1.
3	השלמת פיתוח שצ"פ בתא שטח מס' 60 (גן משחקים בצפון מערב השכונה), ופיתוח הרצועה למעבר תשתיות בתאי שטח מס' 55-58.	השלמת שיווק מגרשי השכונה.
4	השלמת פיתוח שצ"פים בתאי שטח מס' 61-63.	השלמת אכלוס 50% ממגרשי המגורים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	משרד הבינוי והשיכון	סוג:	משרד הבינוי והשיכון	תאריך:	2016/2016 משרד הבינוי והשיכון חצור הגלילית וצורת עילית ת.ד. 252
	שם ומספר תאגיד:	משרד השיכון 500100797	חתימה:			
יזם	שם:	משרד הבינוי והשיכון	סוג:	משרד הבינוי והשיכון	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	משרד השיכון 500100797	חתימה:			
בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות מדינה	סוג:	בבעלות מדינה	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:			
עורך התכנית	שם:	גבריאל מגן	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	14.6.16
	שם ומספר תאגיד:	יובתים (1993) בע"מ 511870388	חתימה: סג' יובתים			

יובתים (1993) בע"מ
טל 9886919 פקס 9883867
החרושת 49 ת.ד. 252
כרמיאל 20100

נושא חש"מ

נספח הוראות חש"מ

תאריך: 09/09/13 42 07

לתכנית מס' ג/21871

חצור הגלילית - שכונה מערבית

עמוד 1

תחולה	מחייב
תיאור	הוראות לחש"מ
תאריך עריכת הנספח	9.9.2015
שמות וחתימות:	
עורך הנספח	שם: גבי מגן
	תאריך: משרד תכנון יובתים (1993) בע"מ
	יובתים (1993) בע"מ טל. 02269191 סקס 083867 החלוטת 49 ת.ת. 292 כרמיאל 20100

חש"מ ותקשורת

6.3

כללי

תשתיות החש"מ והתקשורת יבוצעו בהתאם להוראות תכנית המתאר ג/18771, טעמים די' והי'.

הוראות בנושא חש"מ

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חש"מ בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. פרטי קווי חש"מ עלילים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חש"מ עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חש"מ.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה בשצ"פים.
- ג. **איסור בנייה בקרבת מתקני חש"מ**
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חש"מ קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מזהיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מזהיל הקו	מ"ר
א. קו חש"מ מתח נמוך - תיל חשוף		3.0 מ'
ב. קו חש"מ מתח נמוך - תיל מבודד		2.0 מ'
ג. קו חש"מ מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה		5.0 מ'
ד. קו חש"מ מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)		2.0 מ'
ה. קו חש"מ מתח עליון 110-160 ק"ו		20.0 מ'
ו. קו חש"מ מתח על-עליון 400 ק"ו		35.0 מ'
ז. כבלי חש"מ מתח נמוך		0.5 מ'
ח. כבלי חש"מ מתח גבוה		3 מ'
ט. כבלי חש"מ מתח עליון	בתיאום עם חברת חש"מ	
י. ארון רשת		1 מ'
יא. שנאי על עמוד		3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חש"מ במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חש"מ לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החש"מ.
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 החש"מ.
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חש"מ.
אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חש"מ אלא לאחר קבלת אישור מחברת החש"מ.
לא יינתן היתר לחפירה, תצובה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חש"מ במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חש"מ 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חש"מ ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברום.
על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חש"מ יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
(לפי דרישות חוק החש"מ וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מיינתת 2006