

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מפורטת מס. 7188

משרד הפנים מחוז צפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

7188 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 2.10.91 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית [Signature] סמנכ"ל לתכנון [Signature]

שנתי יעוד למגורים

חצור שכונה דרומית

7188 הודעה על אישור תכנית מס.

402 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום 29.10.91 תל אביב

היוזם: משרד הבינוי והשיכון.

המתכנן: אביאלי קפלן - יהושע עמית אדריכלים ומתכנני ערים.

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי  
חכנית מפורטת מס. 7188  
שנוי יעוד לסגורים  
חצור שכונה דרומית

מחוז	הצפון :
נפה	צפת :
המקום	חצור הגלילית :
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל :
היוזם	משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל :
המתכנן	אביאלי קפלן - יהושע עמית, אדריכלים ומתכנני ערים :
שטח התכנית	62.962 דונם :
גושים	13895 חלק מחלקה 18 :
	13938 חלקי חלקות 12, 29, 32, 48, 50, 52, 54, 56, 60, 62 :
1. מטרת התכנית	קביעת יעודי קרקע ליצירת שכונת סגורים. קביעת מגרשים לסגורים למוסדות ציבור שבנותיים ומסחר וקביעת מגבלות בניה בשטחים אלו וכן קביעת דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
2. כפיפות לתכנית	תכנית זו כפופה לתכנית מתאר לחצור וכל הוראות תכנית המתאר חלות על תכנית זו.
3. התשרים	התשרים המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
4. גבולות התכנית	במסומן בקו כחול עבה בתשרים.

5. חלוקה למגרשים  
השטח יחולק למגרשים לפי התשרים ע"י תכנית חלוקה.
6. הפקעות לצרכי ציבור  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לתכנית זו יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 188-ב לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
7. שטח לבניני ציבור  
מסומן בתשרים בצבע חום מותחם בקו בצבע חום כהה. תכולת הבניה בשטח זה לא תעלה מעל ל- 35% משטח המגרש בכל קומה, בגובה בנין עד שתי קומות. במגרש א' יהיה קו הבינין הפונה לשטח ד' - 0 מ' שאר המרווחים יהיו 5 מ' לפחות.
8. שטח מסחרי  
: מסומן בתשרים בצבע אפור מותחם באפור כהה. בתכנית זאת מיועד שטח זה לחנויות לצריכה יום יומית לשכונה. תכולת הבניה בשטח זה לא תעלה מעל ל- 40% משטח המגרש, בגובה בנין של קומה אחת. במגרש ב' יהיה קו הבינין הפונה לדרך מס' 2 - 0 מ' שאר המרווחים 8 מ' לפחות
9. שטח ציבורי פתוח  
: מסומן בתשרים בצבע ירוק. השטח מיועד לנטיעות בלבד ולא תאושר בשטח זה כל בניה פרט לסלילת שבילים להולכי רגל והתקנת מתקני משחקים ומקלטים לפי הצורך.
10. דרכים מאושרות  
11. דרכים מוצעות  
: הדרכים המאושרות מסומנות בתשרים בצבע חום.  
: הדרכים המוצעות מסומנות בתשרים בצבע אדום.
12. דרכים משולבות  
: הדרכים המשולבות מסומנות בתשרים בצבע ירוק עם קוקו אלכסוני אדום. בככרות המשולבות במידות 16 מ' על 16 מ' תתאפשר חניית רכב פרטי ובניית מקלטים תת-קרקעיים לפי הצורך.
13. חניה  
: חנית כלי רכב תהיה בהתאם לתקן חניה, תותר חניה פרטית בככרות המשולבות ולצידי הדרכים במפרצי חניה שיתוכננו בהתאם.
14. אזור מגורים ב'-2 קומות  
מסומן בתשרים בצבע כחול.  
: במגרש תותר בניה של יחידת מגורים אחת נפרדת או צמודה בקיר משותף למגרש הסמוך (דו-משפחתי)

באשר סך הכל שטח הבניה לא יעלה על 84% וכסוי  
שטח הבניה לא יעלה על 42% משטח המגרש.  
בחישוב % שטח הבניה יכללו כל השטחים המקורים ..

מרתף, [כמוגדר בתוספת השלישית (תקנה 19) סימן א'  
סעיף 1.00.1] שאובה המינימלי 2.20 מ' וגובהו  
המקסימלי 2.40 מ' ושטחו אינו מכסה יותר משני  
שלישים מכסוי שטח הבניה , מקלט, מרפסות בלתי  
מקורות ומרפסות גג לא יכללו בחישוב הנ"ל.

מספר הקומות לא יעלה על שתי קומות. גובה הבניה מעל  
קרקע המגרש לא יעלה על 7.50 מטר לבנין עם גג  
שטוח ו-8.50 מטר לבנין עם גג משופע.  
במגרשים 1 - 18 (כולל)

קו בניו קדמי יהיה 5 מטר בהתאם למסומן בתשרים ,  
בין גבול המגרש לקו בנין לא תותר כל בניה פרט למוסך  
לרכב, פרטי או מסחרי עד 4 טון, (ראה להלן). קו בנין  
אחורי יהיה 4 מטר והמרווחים הצדדיים 3 מטר מכל  
צד. למעט בבית דו משפחתי עם קיר משותף שבו יהיה  
המרווח ליד הקיר המשותף - 0 מטר.

במגרשים 96,94,93,92,90,89 - 108 (כולל) קו  
הבנין הקדמי יהיה 3 מ' , קו בנין אחורי יהיה 3 מ'  
והמרווחים הצדדיים 3 מ' מכל צד. למעט בבית דו  
משפחתי עם קיר משותף שבו יהיה המרווח ליד הקיר  
המשותף - 0 מטר.

במגרשים 19 - 43 (כולל) קו הבנין הקדמי יהיה 5 מטר  
בהתאם למסומן בתשרים, בין גבול המגרש לקו בנין לא  
תותר כל בניה פרט למוסך לרכב, פרטי או מסחרי עד 4  
טון, (ראה להלן). קו בנין אחורי יהיה 3 מטר והמרווחים  
הצדדיים 3 מטר מכל צד. למעט בבית דו משפחתי עם  
קיר משותף שבו יהיה המרווח ליד הקיר המשותף - 0  
מטר. המרווח הפונה לדרך 7 במגרש 19 יהיה 4 מ'.

בכל שאר המגרשים קוי הבנין הפונים לדרך משולבת  
או לש"צפ יהיו - 0 מ' או 3 מ' לפחות  
קוי הבנין הפונים לדרכים 1' או 2' יהיו 0 או 3 מ'  
לפחות.

קוי הבנין הפונים לדרך מס' 7 יהיו 5 מ' לפחות.  
שאר המרווחים יהיו 3 מ' לפחות.  
במגרש 60 המרווח הצדדי לכונן מגרש ג' יהיה 0.

במגרש 127 המרווח לדרך 2' יכול להגיע בפירת המבנה ל- 2 מ'.

גודל המגרש המינימלי למגורים - 150 מ"ר.

המגרשים לא ניתנים לחלוקה, אך במקרה של שני מגרשים עם גבול משותף ובעלות אחת יחשבו שני המגרשים כמגרש מאוחד בהתאם לפרק 3 סימן ד לחוק.

במגרשים עם גבול משותף בעלות נפרדת תותר בניית בתי מגורים בקיר משותף בקו 0.

בחלק הקדמי של המגרש תותר בניית סככה לתניית רכב פרטי ומסחרי עד 4 טון במרווח קדמי וצדדי 0. שטח הסככה עד 12 מ"ר.

שטח זה הצבוע בתשרים בלבן עם קוקו אלכסוני כתום, ייועד למגורים ב'-2 קומות, כאשר יפונה מהמבנים הקיימים בו. לא תדרש הגשת תכנית מפורטת חדשה לשטח הנ"ל.

15. שטח לתכנון בעתיד:

המבנים בשטח התכנית יתוכננו כך שיוכלו להתחבר בצורה תקנית לרשת המים והביוב הקיימות או מתוכננות.

16. מים וביוב:

מערכת התקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור משרד התקשורת. (החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים) ותותנה במילוי התנאים המפורטים באופן ההגשה של היתר הבניה בתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר סעיף 9. (ח) (1) (2) (3) (4) (5)

17. תקשורת:

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. ההתחברות למבנים מהרשת תהיה תת קרקעית ותהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל ולחוקי התכנון והבניה בנדון.

18. חשמל:

סגבלות בניה מתחת או בקרבת קווי חשמל עילים ופעל לכבלים תת קרקעיים בשטח בנוי:

19. סגבלות בניה בגין

קווי חשמל

א. קו חשמל במתח נמוך - מהתיל הקיצוני 2.00 מ' מציד הקו 2.25 מ'

ב. קו חשמל במתח גבוה מעל 33 קילוואט:

מהתיל הקיצוני 5.00 מ' מציד הקו 6.00 מ'

בשלב הראשון יתחילו לבנות במגרשים הרשומים להלן, למטעם המגרשים הנמצאים בשטח לתכנון בעתיד, 1-42 (כולל), 89, 90, 92, 93, 94, 96 - 108 (כולל).

20. שלבי ביצוע:

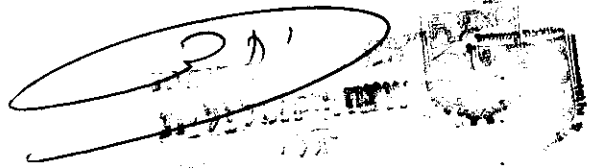
התיסת בעל הקרקע:

התכנון המתכנן:

התיסת היוזם:

אברהם שרון - ירושלים  
אדריכלות ותכנון ערים  
רח' עמנואל 10  
טלפון: 03-657830

אישורים:



התחלת הבנייה והשלמת הבנייה  
תכנון המבנים לתכנון ולבניה  
"הגני" המורה"

חבית 4 - 2030 - 7188  
העברה לעדה המוסלמית  
המלצה להפקדה בתיכנון עיריית ירושלים  
38.80  
הד"ר יעריה כהנא  
מנהל תכנון עיריית ירושלים

## טבלת שינושי קרקע

אזור	צבע	שטח	% השטח התכנית	הודל חדרש	הגובה בנין חירבי	מספר קומות חירבי	%בניה לקומה חירביים	קני בנין אחרי קדמי	קני בנין אחרי צדדי
שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום כהה	1.040	1.658	1.040	7.5 (8.5)	2	35	ראה בסעיף 7 בעמוד 2	
אזור מסחרי	אפור מותחם אפור כהה	0.865	1.370	0.865	4.5 (6)	1	40	ראה בסעיף 8 בעמוד 2	
שטח ציבורי פתוח	ירוק	8.545	13.570	לפי תשריט				ראה סעיף 9 בעמוד 2	
דרכים חום מאושרות	חום	6.300	10.006						
דרכים אדום מוצעות	אדום	8.334	13.236						
דרכים ירוק משולבות עם קוקו אלכסוני אדום	ירוק	3.140	4.987					ראה סעיף 12 בעמוד 2	
אזור מגורים ב' - 2 קומות	בחול	32.846	52.168	לפי תשריט	7.5 (8.5)	2	קרקע - 42 עליונה - 42 סה"כ - 84		
מגרשים - 1,18								3	4
מגרשים - 89,90,92,93,94,96 - 108								3	3
מגרשים - 19-43								3	3
[ במגרש 19 המרווח לדרך 7 יהיה 4 מ' ]									
שאר המגרשים -									
[ במגרש 60 המרווח לצד מגרש ג' יהיה 0. ]									
0 או 3 לפחות אם פונה לדרך משולבת או לשצ"פ									
0 או 3 לפחות אם פונה לדרך מס' 1 ו-2									
5 אם פונה לדרך מס' 7									
שאר המרווחים יהיו 3 לפחות.									
שטח לתכנון בעתיד		1.892	3.005	לפי תשריט			לפי אזור מגורים ב' - 2 קומות הנ"ל ראה גם סעיף 15 בעמוד 4		
סה"כ		62.962	100.000						

הערה: הגבהים בסוגריים מתייחסים למקרה של גגות משופעים.