

מחירון הצפון

נפת צפת

מדחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית בנין ערים מפורסת מס' 2311

המהווה שינוי מס' \_\_\_\_\_ לתכנית אלה.

- (1) תכנית שיכון ציבורי מס' 1/06/4 שאושרה ביום 12.7.72.
- (2) " " " " " " 1/06/1 " " " " 14.7.65.
- (3) תכנית מפורסת מס' 1354 שפורסמה להפקדה ביום 15.10.71.
- (4) תכנית מתאר גלילית מס' 194.

- מהות התכנית : הקמת קריה חסידית
- מקום התכנית : חצור הגלילית
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- מבקש התכנית : חברה קריה חסידית חצור הגלילית.
- מגיש התכנית : " " " " " "
- מחבר התכנית : דוד רוניק, אדריכל וכונה ערים
- שטח התכנית : 407.50 דונם בקרוב
- תאריך : 25.5.75

חוב החכונן והכנייה חשוכה - 1975  
 הועדה המקומית לתכנון ולבנין  
 הנריג הציורית

הכנייה מס' 2311  
 העברה לוועדה הסהויית לתכנון ובנייה עם  
 המלצה לשינוי חוקר בתאריך 16.11.75

יגשן ראש הועדה  
 מנדס העדה

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית בנין ערים מפורטת מס' \_\_\_\_\_

1. סמ התכנית : תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' 2311"

2. תשריט התכנית: התשריט המצורף לתכנית, להלן "התשריט" יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כהול בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל דבר הנוגע לתכנית ולתשריט.

4. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות התכנית. הגבולות הם:

במזרח	+	אזור התעשייה
בדרום	-	אזור מגורים קיים
במערב	+	אזור פתוח בעתיד כמערב לבוסתן זיתים
בצפון	-	אזור פתוח בעתיד במרדנות ואדי

5. שטח התכנית : 497.50 דונם בקירוב.

6. מקום התכנית: חצור הגלילית, קריה חסידית. השטח מצפון לכביש הראשי של חצור הגלילית, בין אזור התעשייה ובוסתן הזיתים.

7. מטרות התכנית: א. קביעת יעוד שטח באזור מגורים 1.

ב. " " " " " 2.

ג. " " " " " 3.

ד. קביעת יעוד שטחים להקמת בניני ציבור.

ה. " " " " " מסולבים להקמת בניני ציבור ומסחר.

ו. קביעת יעוד שטחים להקמת בניני מלונאות, נופש והבראה.

ז. קביעת יעוד שטחים פתוחים ציבוריים.

ח. " " " " " סמורים.

ט. " " " " " מסולבים עם מבני ציבור ומסחר.

י. התוויית דרכים ציבוריות ושבילים להולכי רגל.

יא. הקצאת שטחים להגיוס פהמיותו איתורם ושלבי פיתוחם.

יב. קביעת קווי בניין.

יג. קביעת תנאים לפתוח השטח הכלול בתשרים.

8. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות אלה:

1. תכנית שיכון ציבורי מס' 1/06/4 שאושרה ביום 2.7.72
2. " " " " מס' 1/06/1 שאושרה ביום 14.7.71
3. תכנית מפורסת מס' 1354 שפורסמה להפקדה ביום 10.71
4. תכנית מתאר גלילית מס' 194.

9. אזור מגורים 1: השטחים הצבועים בתשרים בצבע כתום יהוו אזור

מגורים ותחולנה על שטחים אלה ההוראות הבאות:

א. באזור זה תורשה הקמת בנייני מגורים בני קומה אחת - עד שלוש קומות.

ב. תכנית הבניה, אחוזי הבניה וקווי הבניין יהיו

בכפוף לתכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית

לתכנון ובניה בכפוף לאישור הועדה המחוזית.

ג. לא תורשה כל בניה באזור זה אלא בהתאם לתכנית

בינוי מפורסת שתוגש לאישור הועדה המקומית

לתכנון ובניה.

ד. גגות הבתים יהיו שטוחים וקירות החוץ של הבניינים

יצופו בטיח.

ה. תורשה תוספת בניה לבניינים קיימים בתנאי שזו לא

תחרוג מהמגבלות שבסעיפים לעיל. כ"כ תבנה כל

תוספת כזו בהסך לבניה הקיימת בחומר בגובה ובסגנון

ו. תבניה גדרות מחומר ובצורה אחידה, לאורך חזית

הרחובות והשבילים הציבוריים, בהתאם לתכנית בינוי

שתוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10. אזור מגורים 2: השטחים הצבועים בתשרים תכלת אפור ותום יהוו אזור

מגורים 2, ותחולנה על שטחים אלה ההוראות הבאות:

א. באזור זה תורשה הקמת בנייני מגורים ביותר משלוש

קומות בהתאם לתנאים הסופוגרפיים ובתנאי שבגבול

המערבי של אזור זה לא תבניה יותר משלוש קומות

על קומת עמודים.

ב. תכנית הבניה, אחוזי הבניה וקווי הבניין יהיו בכפוף

לתכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון

ובניה בכפוף לאישור הועדה המחוזית.

- א. לא תורשה כל בניה באזור זה אלא בהתאם לתכנית בינוי מפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ד. גגות הבתים יהיו שטוחים וקירות החוץ של הבנינים יצופו בטיח.

ה. בהתחשב בקירבה של אזור זה למרכז המסחרי והציבורי של חצור הגלילית, תשולב באזור זה, כפוף לסעיפים הנ"ל, בניני ציבור, מסחר, משרדים ומלאכה.

### 11. אזור מגורים 3 :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב יהיו אזור מגורים 3 ותחולנה על שטחים אלה ההוראות הבאות:-

- א. באזור זה הנמצא במדרון תורשה הקמת בניני מגורים בני שלוש קומות ויותר (בהתאם לשיפוע הקרקע) בתנאי שגובה הבנין מפני הכביש מסי 5 ועד הגג יהיה מקסימום שלוש קומות + קומת עמודים.
- ב. תכנית הבניה, אחוזי הבניה וקווי הבנין יהיו בכפוף לתכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בכפוף לאישור הועדה המחוזית.
- ג. לא תורשה כל בניה באזור זה אלא בהתאם לתכנית בינוי מפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ד. גגות הבתים יהיו שטוחים וקירות החוץ של הבנינים יצופו בטיח.

### 12. שטחים לבנינים צבועים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחמים בקו חום-כהה, יהיו שטחים לבניני ציבור ועל שטחים אלה תחולנה ההוראות הבאות: -

- א. תכנית הבניה, אחוזי הבניה וקווי הבנין יהיו בכפוף לתכניות בינוי מפורטות שתוגשנה לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, בכפוף לאישור הועדה המחוזית.
- ב. לא יורשה שינוי ייעוד בשטחים אלה בהתאם לתכניות בינוי באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, ובכפוף לאישור הועדה המחוזית.

### 13. שטחים משולבים

#### לבניני ציבור, מסחר והארחה:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע הסוספס חום אפור צהוב ומותחמים בקו חום כהה יהיו שטחים לבניני ציבור.

בשטחים אלה תשולב בניה למסחר, מלאכה, בית אבות ובית הארחה, על שטחים אלה תחולנה ההוראות הבאות:

א. תכנית הבניה, אחוזי הבניה וקווי הבנין יהיו בכפוף לתכניות בינוי מפורטות שתוגשנה לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, בכפוף לאישור הועדה המחוזית.

ב. לא יורשה שינוי יעוד בשטחים אלה אלא בהתאם לתכניות בינוי באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, ובכפוף לאישור הועדה המחוזית.

14. שטחים לבנייה מלונאות, קניין

השטחים הצבועים בתשריט בצבע זהוב וטותחמים בקו חום כהה, יהיו שטחים לבנייה מלונאות, נופש והבראה. על שטחים אלה תחולנה ההוראות הבאות: -

- א. תכנית הבניה, אחוזי הבניה וקווי הבניין יהיו בכפוף לתכניות בינוי מפורטות שתוגשנה לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, בכפוף לאישור הועדה המחוזית.
- ב. לא יורשה שינוי יעוד בשטחים אלה אלא בהתאם לתכניות בינוי באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, ובכפוף לאישור הועדה המחוזית.

15. שטחים פתוחים ציבוריים :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק והיוו שטחים פתוחים ציבוריים. בשטחים אלה ימוקמו גינות ציבוריות, מרשי שטחים ופינות נוי.

16. שטח הנוסחן :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מסובץ בקווים אלכסוניים בצבע ירוק כהה יהווה שטח פתוח ציבורי סטוד. בשטח זה אין לשנות את אופי הנוסחן ע"י עקירת עצים ו/או בניה וכדומה, ונסיעת עצים שאינם תואמים את אופיו, אלא לפי תכנית מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, ובכפוף לאישור הועדה המחוזית.

17. שטחים פתוחים ציבוריים משולבים

עם מבנים ציבוריים ומבני מסחר :

השטחים הצבועים בתשריט בצבעים ממוסמסים ירוק חום ואפור, ישמשו ברובם כשטחים פתוחים ציבוריים, ויכללו בתי כנסת קטנים, מקומיים, גני ילדים, פעוסונים וחגירות לפזרקים בסיסיים.

הקמת המבנים תורשה רק לפי תכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

18. דרכים :

השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום יהיו דרכים ציבוריות. תוואי הדרכים, רוחבן, התוויתן ומיקומן יהיו בהתאם למסומן בתשריט. השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום מהווים דרכים קימות. השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק מקווקו באום מהווים דרכים מבוטלות.

19. שטחים לחניה מלפני :

השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום סקוקו בשחור יהיו שטחים לחניה פדסיקטיים.

20. דרכים להולכי רגל :

השטחים המסומנים בתכנית בצבע ירוק עם קווים שחורים אלכסוניים יהיו דרכים ציבוריות להולכי רגל ורוחבן ומיקומן יהיה בהתאם למסומן בתשריט.

21. תנאים לפיתוח השטחים

הכלולים בתשריט :

- א. לא תורשה הקמת בנייני עזר, כגון מוסכים, חדרי כביסה וכו' ומהגדרתם בנוסף למבנה העיקרי.
- ב. ניקוו המגרשים ממי גשם וחיבורי הבניינים לביווב יעשו ויבוצעו בהתאם להנחיות משרד הבריאות ומהנדס הרשות המקומית.
- ג. אספקת מים לבניינים תבוצע לפי חוק עזר של הרשות המקומית בחזור הגלילית לאספקת מים.
- ד. סקלטים יבנו בהתאם ובכפוף לתכניות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית סקלטים) לפי תנאי הרשות המוסמכת באותה שעה.
- ה. שטחי החניה הציבוריים יחושבו לפי הניה אחת לכל יחידת דיור, וחניה אחת עבור כל 50 מ"ר של שטח בניה מסחרית או משרדים. עבור סופרמרקט חניה אחת עבור כל 20 מ"ר בניה.
- ו. לביה"ס יוקצה מקום חניה אחד לכל 4 כיתות.
- ז. איתור התקנת מתקני אספה יהיה כפוף לדרישות מהנדס הרשות המקומית.
- ח. עבור כל יחידת דיור יוכשר שטח למתקן כביסה. האיתור הסדויק של המתקנים יסומן בתכניות הבינוי שתוגשנה לאישור הועדה המקומית לבנין.
- ט. לא תורשה התקנת כל מתקנים כגון דודי סמט, אננסות סלוויזיה וכד' על גגות הבתים.
- ס. ניתן יהיה לספל בבקשות היתרי בניה ולהתיר בניה בתחומי התכנית גם בתקופת ההפקדה.

22. נספחי התכנית:

- נספח א': תכנית שלבים, ופרוט מבני הינוך, ציבור ונופס.
- נספח ב': תכנית בית דירות אופיני, בעל 6 דירות ב-3 קומות.

23. חוק השבות  
כס המבחן יסולם ע"י מנהל מקרקעי ישראל על פי הסכם  
עם משרד הפנים מתאריך 5.1.72.

24. הפקעות  
התפקעות של שטחים לצרכי ציבור בתכנית מבוצעת על פי  
חוק התכנון.

משרד המשפטים  
מחלקת המשפטים  
תל אביב

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מ.ד.ב.

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מס' 2311

הועדה המחוזית בשיבתה ה 5/82

מיום 26.4.82 החליטה לתת תוקף לתכנית מנוכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מ.ד.ב.

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מס' 2311

הועדה המחוזית בשיבתה ה 9/75

מיום 27.11.75 החליטה להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה