

16/04/01

מחוז הצפון

נפה : צפת

מרחב תכנון מקומי : "אצבע הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית חצור הגלילית

שם ישוב : חצור הגלילית

מחוז הצפון
מזרחה תכנון והבניה תשס"ה
1965

אישור תכניה מס' 11973
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
ביום 8-8-01 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 2293 א
5526
פוזיציה מנקודת העדשות מס' 23-10-01
מיום 23-10-01

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת "אתר מרכז מבנן דרומי" מס' ג/11973 שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/5709.

1.2 מקום התכנית:

נ.צ. מרכזי	765,225,251,500	מזרח:	765,225	צפון:	251,500
מספר גוש		חלקי חלקות			
	13854		43,113		

1.3 שטח התכנית:

2.792 דונם (מדידה גרפית) בתחום הקו הכחול.

1.4 בעלי ענין:

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580 קרית הממשלה, נצרת עלית

טל: 04-6558211

יזם התכנית: מועצה מקומית, ת.ד. 40 חצור הגלילית 10300.

פקס: 04-6936641, טל: 04-6916900

מגיש התכנית: מועצה מקומית, ת.ד. 40 חצור הגלילית 10300.

פקס: 04-6936641, טל: 04-6916900

עורך התכנית: א.קנו אדריכל ובונה ערים, מס' רשיון 21070 "בית אלון" חצור הגלילית 10300

פקס: 04-6860073, טל: 04-6800796

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית המוצעת מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/5709 "אתר מרכז מבנן דרומי" (מאושרת), במקרה של סתירה בין התכניות עדיפות הוראות תכנית זו בתחום הקו הכחול.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ -
- 1: 10,000 - תרשים התמצאות כללית.
- 1: 1,250 - תרשים הסביבה הקרובה.
- 1: 250 - תרשים מצב קיים/מוצע - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
10/09/00	הכנה
25/10/00	עדכון 1
14/03/01	עדכון 2
16/04/01	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

פרוש הציון

- קו כחול עבה
- קו כחול עבה מקוטע
- קו עם משולשים שחורים משני צידיו
- מספר במסגרת אדומה
- קו דק בצבע ירוק מלא וספרה בעיגול
- קו דק בצבע ירוק מרוסק וספרה בעיגול ירוק
- ספרה ברבע העליון של העיגול
- ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
- ספרה ברבע התחתון של העיגול
- קוים אדומים באלכסון

ציונים בתשריט

- גבול התכנית
- גבול תכנית מאושרת
- גבול גוש
- מספר גוש
- חלקה קיימת ומספרה
- חלקה לביטול
- מספר הדרך
- מרווח קדמי לדרך
- רוחב הדרך
- דרך לביטול

ציונים בתשריט לתכנית הסביבה הקרובה -

- כחול
- כתום
- צהוב
- ירוק
- קוים ירוקים באלכסון על רקע אדום
- אזור מגורים א' (קיים)
- אזור מגורים ב' (קיים)
- אזור מגורים ג' (קיים)
- שטח ציבורי פתוח
- רחוב משולב

ציונים בתשריט לתכנית מוצעת -

- כחול מותחם כחול כהה
- חום מותחם חום כהה
- ירוק
- מותחם צהוב
- אזור מגורים ב'1 (מוצע)
- שטח למבני ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- מבנים להריסה

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
14.75	0.412	25.8	0.721	אזור מגורים א' אזור מגורים ב' (קיים) אזור מגורים ב'1 (מוצע) שטח ציבורי פתוח רחוב משולב שטח למבני ציבור
19.70	0.550	32.4	0.905	
24.00	0.670			
15.05	0.420	29.8	0.832	
11.45	0.320	12.0	0.334	
15.05	0.420	-----	-----	
100	2.792	100	2.792	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

התאמת יעודי קרקע והוראות הבניה על מנת לאפשר מתן לגיטימציה למבנה מגורים ובית כנסת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי בפריסת יעודי קרקע כולל הזית דרך, שינוי מש.צ.פ. למגורים ומבני ציבור.
- קביעת התכליות המותרות למגורים ושטח למבני ציבור.
- קביעת הוראות בניה - צפיפות, מרווחי בניה וגובה מבנים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	200 מ"ר	1
מבני ציבור	210 מ"ר	1

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים ב'1:

- ישמש לבנית מגורים בלבד, יחידת מגורים אחת למגרש.
- המבנה יהיה בעל 2 קומות מגורים (קוטג').
- גובה קומת מגורים אחת עד 3 מטר.
- מבני עזר יותרו בתחום קו הבנין, וחלקו האחורי של המגרש - החלק שאינו פונה לדרך לשימוש מחסנים ביתיים בלבד.
- לא יותר כל שימוש במבנה פרט למגורים.
- לא יותר כל מבנה ארעי לתכלית כלשהיא.

אזור למבני ציבור:

- א. ישמש לבית כנסת שכונתי ומבני עזר.
ב. לא יותר כל שימוש במבנה פרט לבית כנסת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

צפי- פות מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי	שטח בניה מקסימלי במ"ר						קוי בנין			גודל מגרש מיני- במ"ר	שם האזור שמוש עיקרי	
		מטרים	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה **	קדמי			אחורי
1 יח"ד	7.5	2	200	100	---	200	--	200	4	4	4	0.670	מגורים בי'
1 יח"ד	7.5	1	210	210	---	210	--	210	0	0	5	0.420	שטח למבני ציבור

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות -

1. מים -

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

2. ניקוז -

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב -

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

4. אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל -

* לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'. הערה-

במידה ובאזור ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

* אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' חשמל.

* המרחקים האנכיים והמינימיליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה -

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

ב. הוראות כלליות -

1. תנאים לביצוע התכנית -

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

2. הוראות הג"א -

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3. פיצוי ושיפוי -

כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יוזם התכנית. יוזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן תוקף התכנית.

4. מבנים להריסה -

הריסה בפועל של כל המבנים המיועדים להריסה לשביעות רצון מהנדס הועדה. הועדה תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

פרק 5 - חתימות

מועצה מקומית
חצור הגלילית



בעל הקרקע -

יזם התכנית -

מגיש התכנית -

עורך התכנית -

מ.דנו אדריכל ובונה ערים
טכניק ראש פנה
טל 052-480414.06-934607